OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONFÉRENCE DE PRESSE
12 novembre 2026

DOSSIER DE PRESSE



LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF
3E TRIMESTRE 2026

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36 | 06 76 160 701
s.mazoyer@fpifrance.fr
@fpi_fr

FRANCE
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

→ DOSSIER DE PRESSE

FRANCE
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

→ Sommaire

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 3E TRIMESTRE 2026

Présentation de l'Observatoire de la FPI	**3**
Analyse de conjoncture	**6**
Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière	7
Évolution des ventes au détail par destination	8
Total des ventes de logements neufs	9
Ventes au détail de logements ordinaires	10
Mises en vente de logements ordinaires	11
Offre commerciale des logements ordinaires	12
Prix de vente des logements collectifs	13
Annexes	**14**
Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions	**18**
Note méthodologique	**36**

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

Présentation de l'Observatoire de la FPI

Présentation de l'Observatoire de la FPI

Depuis 2009, la FPI a développé son **propre outil de suivi de la conjoncture du marché national des logements neufs**. Fait par et pour des professionnels de l'immobilier, reconnu par l'Administration publique, il s'appuie sur les **Observatoires régionaux en lien avec les Chambres de la FPI et de l'UNAM,** et permet un suivi de l'activité commerciale répondant aux besoins des professionnels.

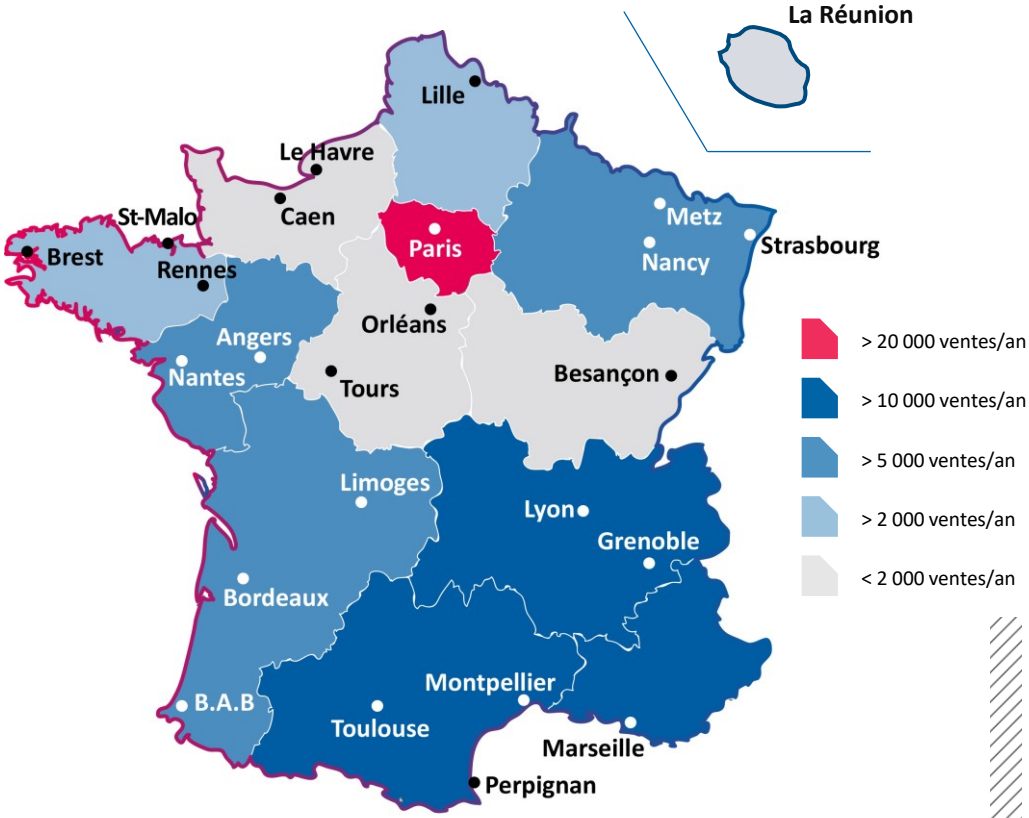
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

Le champ d'observation de l'Observatoire FPI dépasse largement le cadre des seuls adhérents FPI puisqu'il agrège **les données de tous les producteurs de logements collectifs et individuels groupés sur les territoires observés** *(cf. note méthodologique à la fin du document).*

En constante progression, le taux de couverture depuis 2015 est d'environ 90% du marché métropolitain des logements neufs (80% en 2011).

Depuis le 1er janvier 2020, la FPI développe également son **Observatoire National des Bureaux neufs**.

Marchés régionaux*



* Période 2014-2020 / Source : Observatoire FPI

Précision méthodologique

Depuis le T4 2018, l'Observatoire national a adapté sa méthodologie et a basculé, pour l'ensemble des données qu'il suit, dans un système d'actualisation des données passées (dit « données en date réelle »).

En pratique, cette méthode implique de modifier *ex post* les données fournies pour les trimestres précédents, pour tenir compte des ajustements de variables (réservations, mises en vente etc.) opérés par les maîtres d'œuvre des observatoires régionaux. C'est par exemple le cas lorsqu'ils comptabilisent *a posteriori* des mises en vente rattachables à un trimestre donné mais repérées plus tard.

Ce changement a deux conséquences :

- il traduit mieux l'exhaustivité des marchés et les tendances locales
- il peut donner des résultats sensiblement différents d'un système de données « en date de prise en compte », puisqu'il a tendance à majorer les chiffres passés.

Analyse de conjoncture

Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière

	Variations	2026	
	juillet-septembre 2026 / juillet-septembre 2025	juillet-septembre 2026	Source
Autorisations	- 5,5 %	99 951	Sit@del2, données brutes
Pour les logements Collectifs (Total)	-19,7 %	44 603	
Mises en chantier	+ 32,7 %	74 209	Sit@del2, données brutes
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 37,1 %	36 058	

	T2-2026 (T1-2026)	T3-2026	Source	Mesure
PIB		-0,1 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		- 0,5 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		- 0,4 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 3,4 %	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		- 1,3 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen à l'habitat (hors renégociations)		3,32 %	Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	98,6 (98,8)	101,4	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2020 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	95,1 (96,6)	94,9	Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	2 103 (2 084)		Insee	Indice base 100 au 4e trimestre 1953

*Données CVS-CJO : séries corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables

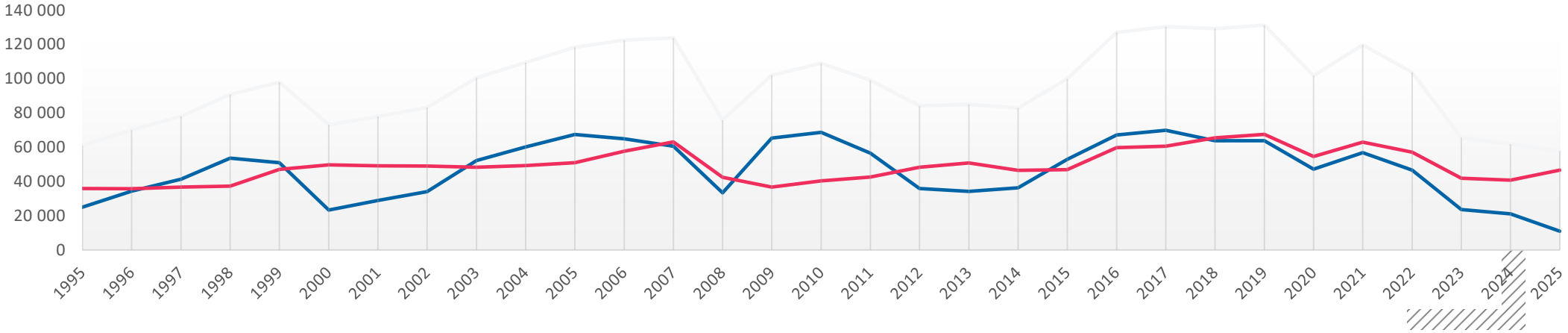
Évolution des ventes brutes* au détail par destination

Évolution des ventes brutes* au détail par destination (source : SDES, FPI-France)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Quilés/Méhaignerie		Dispositif Périssol		Loi Besson					Dispositif Robien/Borloo					Dispositif Scellier				Dispositif Duflot		Dispositif Pinel										//
Total des réservations au détail brutes**	60 792	70 086	78 028	90 736	98 003	73 046	77 899	83 107	100 436	109 419	118 321	122 506	123 704	75 719	102 038	108 938	99 025	84 095	84 948	82 832	99 884	126 903	130 377	129 220	131 203	101 732	119 686	103 658	65 484	61 779	57 608
Réservations à investisseurs ***	24 925	34 339	41 360	53 535	50 962	23 371	28 819	34 069	52 227	60 180	67 445	64 928	60 615	33 316	65 302	68 632	56 440	35 819	34 158	36 337	52 939	67 135	69 858	63 775	63 742	47 170	56 725	46 646	23 574	21 005	10 946
Réservations en accession ***	35 867	35 747	36 668	37 201	47 041	49 675	49 080	49 038	48 209	49 239	50 876	57 578	63 089	42 403	36 736	40 306	42 585	48 276	50 790	46 495	46 945	59 768	60 519	65 445	67 461	54 562	62 961	57 012	41 910	40 774	46 662
Part des investisseurs***	41%	49%	53%	59%	52%	32%	37%	41%	52%	55%	57%	53%	49%	44%	64%	63%	57%	43%	40%	44%	53%	53%	54%	49%	49%	46%	47%	45%	36%	34%	19%

*Ventes brutes : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes (source SDES). A la différence des ventes nettes, elles ne tiennent pas compte des désistements. **source : ECLN, SDES-CGDD | ***Source : FPI-France

Évolution des réservations brutes au détail par destination (source SDES)



Total des ventes de logements neufs

(Ventes au détail de logements ordinaires et de résidences services – Ventes en bloc – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2024	2025				2025	2026			Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2026 / T3 2025	9M 2026 / 9M 2025
Logements ordinaires au détail	**57 977**	13 916	14 292	11 620	12 394	**52 222**	13 261	13 614	10 020	**-13,8%**	-7,4%
Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)	**39 704**	6 739	8 316	6 755	16 238	**38 048**	4 868	5 419	4 082	**-39,6%**	-34,1%
Résidences services vendues au détail*	***5 800***	*1 600*	*2 300*	*1 600*	*1 500*	***7 000***	*2 200*	*1 500*	*1 000*	**-37,5%**	-14,5%
Total des ventes de logements neufs	**103 481**	**22 255**	**24 908**	**19 975**	**30 132**	**97 270**	**20 329**	**20 533**	**15 102**	**-24,4%**	-16,6%
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	***(38%)***	*(30%)*	*(33%)*	*(34%)*	*(54%)*	***(39%)***	*(24%)*	*(26%)*	*(27%)*		

*** Échantillon**

→ Au T3 2026, les ventes totales de logements neufs baissent de **-24,4 %** par rapport à T3 2025.

Les ventes en bloc reculent de **-39,6 %** au T3 2026. Cette baisse concerne à la fois les ventes en bloc à destination des acteurs du logement intermédiaire et celles à destination des bailleurs sociaux.

Ventes au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2024	2025				2025	2026			Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2026 / T3 2025	9M 2026 / 9M 2025
Aux investisseurs (personnes physiques)	**19 384**	2 424	3 007	2 577	2 554	**10 562**	3 256	3 639	2 483	**-3,7%**	+17,1%
Part dans le total des ventes au détail	**(33%)**	(17%)	(21%)	(22%)	(21%)	**(20%)**	(25%)	(27%)	(25%)		
Aux propriétaires occupants (TVA réduite incluses)	**38 593**	11 492	11 285	9 043	9 840	**41 660**	10 005	9 975	7 537	**-16,7%**	-13,5%
Part dans le total des ventes au détail	**(67%)**	(83%)	(79%)	(78%)	(79%)	**(80%)**	(75%)	(73%)	(75%)		
Total des ventes nettes au détail	**57 977**	**13 916**	**14 292**	**11 620**	**12 394**	**52 222**	**13 261**	**13 614**	**10 020**	**-13,8%**	**-7,4%**
Dont ventes au détail en TVA réduite	**5 777**	1 670	1 858	1 627	1 859	**7 014**	1 724	1 634	1 202	**-26,1%**	-11,5%
Part dans les ventes en accession	**(15%)**	(15%)	(16%)	(18%)	(19%)	**(17%)**	(17%)	(16%)	(16%)		

→ Les réservations nettes au détail baissent de **-13,8 %** au T3 2026.

Au T3 2026, les ventes aux investisseurs particuliers baissent de **-3,7 %**. Leur part représente 25 % du total des réservations au détail. Dans le même temps, les ventes aux propriétaires occupants baissent de **-16,7 %**. Elles représentent désormais ¾ du marché au détail.

Mises en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2024	2025				2025	2026			Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2026 / T3 2025	9M 2026 / 9M 2025
Collectif	**50 602**	13 509	21 679	12 460	14 360	**62 009**	14 328	20 792	8 530	**-31,5%**	-8,4%
Individuel groupé	**4 144**	969	1 316	1 003	977	**4 264**	701	979	610	**-39,1%**	-30,3%
Mises en vente (Total)	**54 746**	**14 478**	**22 995**	**13 463**	**15 337**	**66 273**	**15 029**	**21 771**	**9 140**	**-32,1%**	**-9,8%**

→ Le nombre de logements neufs mis en vente par les promoteurs baisse nettement de **-32,1 %** par rapport au T3 2025. Il s'agit d'un volume particulièrement faible tous trimestres confondus.

Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France		2024	2025				2026			Variations
		T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T3 2026 / T3 2025
Logements Collectifs		77 678	73 691	81 180	81 278	82 443	81 400	87 727	85 074	+4,7%
dont :	En projet	33 953	35 092	42 293	42 492	42 428	41 188	48 976	46 215	+9%
	En chantier	35 958	32 901	32 588	32 344	32 530	32 391	31 354	30 831	-5%
	Livrés	7 766	5 698	6 299	6 443	7 486	7 861	7 424	8 049	+25%
Individuel Groupé		6 023	5 669	5 789	5 807	5 719	5 037	5 220	5 193	-10,6%
Offre Commerciale* (Total)		**83 701**	**79 360**	**86 969**	**87 085**	**88 162**	**86 437**	**92 947**	**90 267**	**+3,7%**
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**		17,3	16,4	18,2	18,9	20,3	20,1	21,9	22	

*** Offre disponible en fin de période**

**** Délai d'écoulement au rythme de ventes au détail des 12 derniers mois**

→ L'offre commerciale augmente de **+3,7%** par rapport au T3 2025 en raison de la faiblesse des ventes et des lancements commerciaux durant ces derniers mois.

L'offre commerciale de logements collectifs au T3 2026 est composée de :

- 54 % de logements en projet (avant la phase de mise en chantier).
- 37 % de logements en cours de construction.
- 9 % de logements livrés. La moyenne de long terme (10 ans) de ce « stock dur » se situe à 7 %.

Prix de vente moyen des logements collectifs

(Par m² habitable, hors parking, TVA au taux normal)

Source : FPI-France	2024	2025				2025	2026			Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2026 / T3 2025	2025 / 2024
Régions	**4 662 €**	5 005 €	4 882 €	4 862 €	4 869 €	**4 906 €**	4 938 €	4 843 €	4 817 €	**-0,9%**	+5,2%
Île-de-France	**5 667 €**	5 720 €	5 740 €	5 880 €	5 790 €	**5 770 €**	5 800 €	5 830 €	5 630 €	**-4,3%**	+1,8%
France entière	**4 979 €**	**5 271 €**	**5 160 €**	**5 156 €**	**5 160 €**	**5 199 €**	**5 215 €**	**5 146 €**	**5 040 €**	**-2,3%**	+4,4%

Les prix des logements collectifs neufs en Île-de-France baissent de **-4,3 %** à 5 630 €/m² au T3 2026. Également, les prix en régions se réduisent (**-0,9 %** à 4 817 €/m²) sur la même période. Au T3 2026, le prix d'un logement de 3 pièces (environ 65 m²) a baissé de **-400 €/m²** en Île-de-France, et de **-9 €/m²** en régions.

Ces évolutions masquent cependant d'importantes disparités locales (cf. annexe 3).

Annexes

Annexe 1 15

Prix de vente moyen des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 2 15

Surface moyenne des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 3 16

Prix moyens du m² habitable des logements collectifs réservés (hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 4 17

Évolutions des différents indicateurs entre T3 2026 et T3 2025

Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	Source : FPI-France	T3 2025				T3 2026				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	140 815 €	207 381 €	304 245 €	442 351 €	812 467 €	144 729 €	209 307 €	299 365 €	458 000 €	588 384 €
Île-de-France	219 840 €	271 350 €	367 900 €	481 950 €	701 720 €	220 800 €	263 560 €	336 640 €	456 960 €	650 760 €
France entière	167 155 €	227 335 €	326 862 €	460 875 €	754 055 €	162 863 €	226 274 €	313 420 €	457 955 €	618 103 €

Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m²)	Source : FPI-France	T3 2025				T3 2026				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	26 m²	44 m²	66 m²	89 m²	120 m²	25 m²	43 m²	65 m²	89 m²	113 m²
Île-de-France	32 m²	45 m²	65 m²	85 m²	106 m²	32 m²	44 m²	64 m²	84 m²	102 m²
France entière	28 m²	44 m²	65 m²	87 m²	113 m²	27 m²	44 m²	64 m²	87 m²	109 m²

Annexe 3 : prix moyens du m² habitable des logements collectifs réservés

(Hors parking, TVA au taux normal)

Intercommunalités (Périmètre retenu, sauf mention contraire)	Prix de vente au m² (hors parking)		Évolutions		Prix de vente au m² (hors parking)		Évolutions
	T3 2025	T3 2026	T3 2026 / T3 2025		2024	2025	2025 / 2024
Brest	4 240 €	4 949 €	*+16,7%*	Source : FPI-France	4 373 €	4 299 €	*-1,7%*
Toulouse (AU)	4 256 €	4 529 €	*+6,4%*		4 487 €	4 405 €	*-1,8%*
Lille (SCOT)	4 152 €	4 385 €	*+5,6%*		4 107 €	4 154 €	*+1,1%*
Caen	3 967 €	4 154 €	*+4,7%*		3 889 €	3 991 €	*+2,6%*
Laval	3 149 €	3 272 €	*+3,9%*		3 506 €	3 373 €	*-3,8%*
Reims	4 629 €	4 757 €	*+2,8%*		4 264 €	4 567 €	*+7,1%*
Angers	4 098 €	4 197 €	*+2,4%*		4 301 €	4 076 €	*-5,2%*
Strasbourg	4 621 €	4 697 €	*+1,7%*		4 533 €	4 837 €	*+6,7%*
Rennes	4 646 €	4 685 €	*+0,8%*		4 567 €	4 665 €	*+2,2%*
Dijon	3 791 €	3 768 €	*-0,6%*		3 618 €	3 829 €	*+5,9%*
Aix-Marseille Métropole	5 088 €	5 032 €	*-1,1%*		5 561 €	5 336 €	*-4,0%*
Clermont-Ferrand	4 191 €	4 128 €	*-1,5%*		4 066 €	4 048 €	*-0,5%*
Rouen	4 334 €	4 238 €	*-2,2%*		4 038 €	4 152 €	*+2,8%*
Annecy	6 793 €	6 638 €	*-2,3%*		6 336 €	6 610 €	*+4,3%*
Nice	7 540 €	7 263 €	*-3,7%*		6 752 €	6 818 €	*+1,0%*
Orléans	4 102 €	3 949 €	*-3,7%*		4 015 €	4 287 €	*+6,8%*
Lyon (AU)	5 087 €	4 892 €	*-3,8%*		4 797 €	5 041 €	*+5,1%*
Île-de-France (Région)	5 880 €	5 630 €	*-4,3%*		5 667 €	5 770 €	*+1,8%*
Grenoble	4 256 €	4 023 €	*-5,5%*		4 277 €	4 269 €	*-0,2%*
Tours	4 479 €	4 215 €	*-5,9%*		4 236 €	4 385 €	*+3,5%*
Nantes	5 017 €	4 720 €	*-5,9%*		4 695 €	4 884 €	*+4,0%*
Montpellier	5 302 €	4 862 €	*-8,3%*		5 064 €	5 216 €	*+3,0%*
Le Havre	4 450 €	3 848 €	*-13,5%*		4 105 €	4 375 €	*+6,6%*
Le Mans	4 514 €	3 842 €	*-14,9%*		4 433 €	4 406 €	*-0,6%*

Annexe 4 : Évolutions des différents indicateurs entre T3 2026 et T3 2025

Ventes au détail totales		Ventes à investisseurs		Ventes à occupants		Ventes en bloc (Lgts ordinaires)		Mises en vente		Offre commerciale		Prix	
Source : FPI-France													
33%	Auvergne	>100%	Auvergne	-3%	Côte d'Azur	>100%	Normandie	>100%	Toulouse-Occitanie	25%	Bretagne	-8%	Côte d'Azur
7%	Côte d'Azur	37%	Côte d'Azur	-5%	Auvergne	34%	Toulouse-Occitanie	32%	Grand Est	25%	Toulouse-Occitanie	-4%	Île-de-France
1%	Toulouse-Occitanie	37%	Bretagne	-9%	Lyon - Aire urbaine	11%	Grand Est	7%	Côte d'Azur	22%	Lyon - Aire urbaine	-4%	Lyon - Aire urbaine
-8%	Lyon - Aire urbaine	23%	Toulouse-Occitanie	-10%	Île-de-France	-25%	Île-de-France	2%	Bretagne	15%	Auvergne	-4%	Normandie
-9%	Bretagne	22%	Provence	-13%	Normandie	-28%	Pays de Loire	-8%	Normandie	13%	Côte d'Azur	-3%	Bretagne
-9%	Grand Est	18%	Grand Est	-13%	Toulouse-Occitanie	-38%	Auvergne	-11%	Auvergne	7%	Île-de-France	-2%	Auvergne
-14%	Île-de-France	-4%	Lyon - Aire urbaine	-17%	Occitanie-Méditerranée	-38%	Bretagne	-14%	Pays de Loire	7%	Pays de Loire	-2%	Pays de Loire
-15%	Normandie	-5%	Alpes - Savoie	-18%	Grand Est	-58%	Lyon - Aire urbaine	-23%	Occitanie-Méditerranée	1%	Alpes - Savoie	-1%	Centre-Val de Loire
-17%	Occitanie-Méditerranée	-14%	Pays de Loire	-21%	Centre-Val de Loire	-63%	Occitanie-Méditerranée	-40%	Lyon - Aire urbaine	-1%	Grand Est	0%	Occitanie-Méditerranée
-18%	Centre-Val de Loire	-14%	Centre-Val de Loire	-23%	Bretagne	-69%	Alpes - Savoie	-40%	Provence	-2%	Provence	0%	Grand Est
-19%	Alpes - Savoie	-16%	Occitanie-Méditerranée	-23%	Alpes - Savoie	-93%	Côte d'Azur	-54%	Île-de-France	-2%	Normandie	1%	Alpes - Savoie
-21%	Pays de Loire	-18%	Normandie	-24%	Pays de Loire	-100%	Provence	-67%	Alpes - Savoie	-6%	Occitanie-Méditerranée	2%	Provence
-25%	Provence	-37%	Île-de-France	-35%	Provence	-100%	Centre-Val de Loire	-68%	Centre-Val de Loire	-20%	Centre-Val de Loire	6%	Toulouse-Occitanie

Stabilité de l'indicateur

Les faits marquants du marché du logement neuf dans les régions

Les faits marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Île-de-France *

- **Les mises en ventes** (1 364 logements) au T3 2026 baissent de -54% par rapport au T3 2025.
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au T3 2026 sur le marché francilien (2 233 unités) baissent de -14% par rapport au T3 2025.
  - **Les réservations à investisseurs** du T3 2026 (246 unités) sont en baisse de -37% par rapport au T3 2025. Elles représentent 11% des ventes au détail du T3 2026, contre 15% au T3 2025.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** reculent de -10% par rapport au T3 2025, avec 1 987 réservations.
- Au T3 2026, on comptabilise 1 482 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services).** Il s'agit d'une baisse de -25% par rapport au T3 2025. Les ventes aux bailleurs sociaux baissent de -42%, et les ventes aux acteurs du LLI de -24%. Dans un volume moindre, les ventes aux autres investisseurs institutionnels doublent par rapport au T3 2025.
- **L'offre commerciale** à la fin de ce T3 2026 s'établit à 21 332 unités, dont 20 649 appartements classiques. Cette offre augmente de +7% par rapport au T3 2025, et représente 21,1 mois de commercialisation contre 16,9 mois à la fin du T3 2025.
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 630 € le m² au T3 2026. Il est en baisse de -4,3% par rapport au T3 2025. Les prix franciliens n'ont augmenté que de +1,8% durant l'année 2025.

* Observatoire CAPEM

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Hauts-de-France - Nord-Pas-de-Calais *

- Les **mises en ventes** (24 logements) au T3 2026 sont en baisse de -74% par rapport au T3 2025.
- Pour le Nord, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -4,9% sur 12 mois (12 200 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +6,7% sur 12 mois (9 900 logements commencés) (Source État ici).
- **Les réservations nettes** du T3 2026 (127 unités) sont en baisse de -16% par rapport à celles du T3 2025.
  - **Les réservations à investisseurs** (26 unités) doublent par rapport au T3 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 11% au T3 2025 à 20% au T3 2026.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -25%, avec 101 réservations.
- Au T3 2026, on comptabilise 66 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une baisse de -57% par rapport au T3 2025. Ces ventes en bloc sont exclusivement à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale disponible** est constituée de 1 388 logements. Elle est en hausse de +4% par rapport au T3 2025. Le taux d'écoulement s'établit à 21,5 mois de commercialisation contre 20 mois à la fin du T3 2025.
- **Le prix de vente moyen** au T3 2026 s'établit à 4 385 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille. Il est en hausse de +5,6% par rapport au T3 2025.

* Observatoire FPI Hauts-de-France : SCOT de Lille

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Auvergne-Rhône-Alpes – Auvergne *

- Au T3 2026, les **mises en ventes** sont en baisse de -11% par rapport au T3 2025, avec 104 lancements commerciaux.
- Pour le Puy-de-Dôme, les autorisations de logements (tous types) baissent de -7,9% sur 12 mois (3 700 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +60% sur 12 mois (3 300 logements commencés) (Source État ici).
- Les **réservations nettes** augmentent de +33% au T3 2026 (76 logements) par rapport au T3 2025.
  - **Les ventes à investisseurs** (38 unités) au T3 2026 doublent par rapport au T3 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 30% au T3 2025 à 50% au T3 2026.
  - **Les ventes à occupants** au T3 2026 sont en baisse de -5% par rapport au T3 2025 (38 unités au T3 2026).
- **L'offre commerciale,** avec 644 logements disponibles à la fin du T3 2026, augmente de +15% par rapport au T3 2025. Cette offre représente 34,7 mois de commercialisation contre 16 mois à la fin du T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +49%, et celle en construction baisse de -24%.
- Par rapport au T3 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en baisse de -2,1%. Il s'établit ainsi à 4 065 €/m² au T3 2026.

* Observatoire ŒIL : périmètre de l'ancienne région Auvergne (Allier, Cantal, Haute-Loire, Puy-de-Dôme)

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Auvergne-Rhône-Alpes - Lyon (agglomération) *

- Au T3 2026, 506 logements ont été **mis en vente** sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une baisse de -40% par rapport au T3 2025.
- Pour le Rhône, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +8,8% sur 12 mois (11 200 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +43% sur 12 mois (8 800 logements commencés) (Source État ici).
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) s'établit à 517 unités, soit une baisse de -8% par rapport au T3 2025.
  - Les **ventes aux investisseurs** sont en baisse de -4%, et représentent un volume de 74 lots. Les investisseurs privés comptent pour 14% des réservations au T3 2026, comme au T3 2025.
  - Les **ventes à occupants** baissent de -9% avec 443 logements réservés au T3 2026.
- Les **ventes en bloc** représentent 100 logements au T3 2026. Il s'agit d'une baisse de -58% par rapport au T3 2025. Ces ventes sont à 79% à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale disponible** (5 212 logements) est en hausse de +22% par rapport au T3 2025. Cette offre correspond, au rythme actuel de commercialisation, à 27 mois contre 19,2 mois au T3 2025. Par ailleurs, l'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +23%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 401 à 472 logements, soit 10% du volume total.
- **Le prix moyen** au T3 2026 est de 4 892 €/m² sur l'agglomération de Lyon. Il est en baisse de -3,8% par rapport au T3 2025.

* Observatoire FPI Lyon : Agglomération de Lyon (Grand Lyon, Est Lyonnais, Pays de L'Arbresle, Pays de l'Ozon, Vallée du Garon, Nord-Isère, Agglomération de Vienne, Plaine de l'Ain, Dombes, Vallons du lyonnais, Agglomération de Villefranche).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Auvergne-Rhône-Alpes – Isère et Savoie *

- Au T3 2026, les **mises en ventes** sont en baisse de -67% par rapport au T3 2025 avec 290 lancements commerciaux.
- Pour l'Isère, les autorisations de logements (tous types) baissent de -16,9% sur 12 mois (6 600 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +14,8% sur 12 mois (5 400 logements commencés) (Source État ici).
- Les **réservations nettes** (657 unités) sont en baisse de -19% par rapport au T3 2025 (-8% sur Grenoble Métropole, +4% sur le Grand Genevois).
  - **Les ventes à investisseurs** (179 unités) baissent de -5%. Leur part dans les ventes au détail est de 27% au T3 2026 contre 23% au T3 2025.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -23% avec 478 unités réservées au T3 2026.
- **L'offre commerciale,** avec 6 314 logements disponibles à la fin du T3 2026, est en hausse de +1% par rapport au T3 2025. Cette offre représente 22,6 mois de commercialisation contre 19,2 mois au T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -1%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 593 à 905 logements, soit 15% du volume total.
- Par rapport au T3 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +1%. Il s'établit ainsi à 5 587 €/m² au T3 2026. Le prix baisse de -3% sur le Grand Genevois à 5 552 €/m², de -5,5% sur Grenoble Métropole à 4 023 €/m², et de -2% sur le Grand Annecy à 6 638 €/m².

  Ces chiffres reflètent des situations très différenciées selon les territoires observés par l'observatoire sur l'Arc Alpin.

* Observatoire FPI Alpes-Savoie

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Normandie *

- Au T3 2026, **les mises en vente** baissent de -8% par rapport au T3 2025 avec 859 logements (-48% sur Rouen Métropole, +19% sur Caen Métropole et +51% sur Le Havre Métropole).
- Pour la Seine-Maritime, les autorisations de logements (tous types) baissent de -0,5% sur 12 mois (5 400 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +10,8% sur 12 mois (4 600 logements commencés) (Source État ici).
- Avec 489 réservations au T3 2026, **les réservations nettes au détail** enregistrent une baisse de -15% par rapport au T3 2025 (+6% sur Rouen Métropole, -40% sur Caen Métropole et -24% sur Le Havre Métropole).
  - **Les réservations à investisseurs** (151 lots) baissent de -18% par rapport au T3 2025 (+27% sur Rouen Métropole, -51% sur Caen Métropole et +57% sur Le Havre Métropole).
  - **Les réservations en accession** (338 lots) sont en baisse de -13% par rapport au T3 2025 (-5% sur Rouen Métropole, -35% sur Caen Métropole et -44% sur Le Havre Métropole).
- **L'offre commerciale** baisse de -2% par rapport à la fin du T3 2025, avec 3 932 logements disponibles (-18% sur Rouen Métropole, +5% sur Caen Métropole et +23% sur Le Havre Métropole). Cette offre représente 20,1 mois de commercialisation contre 21,8 mois au T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est en hausse de +9%, et celle en cours de construction baisse de -18%.
- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) baisse de -3,8% au T3 2026. Il s'établit à 4 251 €/m² ce trimestre (-2% sur Rouen Métropole à 4 238 €/m², +5% sur Caen Métropole à 4 154 €/m² et -14% sur Le Havre Métropole à 3 848 €/m²).

* Observatoire OLONN : Région du Havre, Région de Rouen, Région de Caen et Région Cœur-Côte Fleurie

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Occitanie – Aire Urbaine de Toulouse *

- Au T3 2026, les **mises en ventes** triplent par rapport au T3 2025 avec 733 lancements commerciaux.
- Pour la Haute-Garonne, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +16,8% sur 12 mois (10 600 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +18,5% sur 12 mois (8 800 logements commencés) (Source État ici).
- Les **réservations nettes** (472 unités) sont en hausse de +1% par rapport au T3 2025.
  - **Les ventes à investisseurs** (228 unités) augmentent de +23% au T3 2026. Leur part dans les ventes au détail passe de 40% au T3 2025 à 48% au T3 2026 .
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -13% avec 244 unités.
- Les **ventes en bloc** représentent 190 logements au T3 2026. Il s'agit d'une hausse de +34% par rapport au T3 2025. Ces ventes sont à parts égales à destination des bailleurs sociaux et des acteurs du LLI.
- **L'offre commerciale,** avec 3 302 logements disponibles à la fin du T3 2026, augmente de +25%. Cette offre représente 17,2 mois de commercialisation contre 13,2 mois à la fin du T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +59%, mais celle en construction baisse de -16%.
- Par rapport au T3 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) augmente de +6,4%. Il s'établit ainsi à 4 529 €/m² au T3 2026.

* Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Occitanie – Méditerranée *

- **Les mises en vente** du T3 2026 sont en baisse de -23% par rapport au T3 2025, avec 319 lancements commerciaux (-46% sur la Métropole de Montpellier).
- Pour l'Hérault, les autorisations de logements (tous types) baissent de -0,2% sur 12 mois (8 500 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +39% sur 12 mois (9 000 logements commencés) (Source État ici).
- Avec 422 réservations au T3 2026, **les réservations nettes** sont en baisse de -17% par rapport au T3 2025 (-9% sur la Métropole de Montpellier).
  - **Les réservations à investisseurs** (105 unités) sont en baisse de -16% (-19% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 25% des ventes au détail ce trimestre, comme au T3 2025.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** baissent de -17% avec 317 réservations, et de -7% sur la Métropole de Montpellier.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -7% par rapport au T3 2025 avec 3 319 logements disponibles au T3 2026 (+7% sur la Métropole de Montpellier, -8% sur la CU de Perpignan et -6% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 19,6 mois de commercialisation, contre 18,1 mois au T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -17%, et celle en construction de -2%.
- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est stable. Il s'établit à 4 502 €/m² au T3 2026 (habitable, hors parking). Il est en hausse de +2% sur la CU de Perpignan à 3 906 €/m², de +10% sur la CA de Nîmes à 4 366 €/m², et en baisse de -8% sur la Métropole de Montpellier à 4 862 €/m².

* Observatoire Occitanie-Méditerranée: Régions de Montpellier, Béziers, Sète, Nîmes, Uzès, Alès, Narbonne, Perpignan et le pays Pyrénées-Méditerranée

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Pays de la Loire *

- Au T3 2026, **les mises en vente** (957 lancements commerciaux) sont en baisse de -14% par rapport au T3 2025 (+75% sur Nantes Métropole et aucune sur Angers Métropole).
- Pour la Loire-Atlantique, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +6,9% sur 12 mois (10 300 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +23,4% sur 12 mois (8 700 logements commencés) (Source État ici).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du T3 2026 (615 unités) baissent de -21% par rapport au T3 2025 (-10% sur Nantes Métropole, -17% sur Angers Métropole).
  - Avec 202 logements, **les réservations à investisseurs** sont en baisse de -14% au T3 2026. Leur part dans les ventes au détail est de 33% au T3 2026 contre 30% au T3 2025.
  - **Les réservations à occupants** (413 unités) sont en baisse de -24% au T3 2026.
- **Les ventes en bloc** sont en baisse de -28% par rapport au T3 2025 avec 263 ventes, dont 162 à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale** est en hausse de +7% au T3 2026 : elle est constituée de 7 080 logements neufs disponibles (+19% sur Nantes Métropole, +9% sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 25 mois de commercialisation, contre 23,1 mois à la fin du T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +20%, tandis que celle déjà livrée (stock dur) passe de 340 à 532 logements, soit 8% du volume total.

- Au T3 2026, **le prix de vente moyen** (4 280 €/m² habitable, hors parking) est en baisse -2% par rapport au T3 2025 (-6% sur Nantes Métropole à 4 720 €/m², +2% sur Angers Métropole à 4 197 €/m², et -15% sur Le Mans Métropole à 3 842 €/m²).

* Observatoire OLOMA : Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, Vendée, Sarthe, Mayenne

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Grand Est *

- Au T3 2026, sur la région Grand Est, les **mises en ventes** sont en hausse de +32% par rapport au T3 2025 avec 343 lancements commerciaux.
- Pour le Bas-Rhin, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +6,6% sur 12 mois (7 500 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +12,9% sur 12 mois (6 900 logements commencés) (Source État ici).
- Les **réservations nettes** (325 unités) enregistrent une baisse de -9% par rapport au T3 2025 (stable sur le Grand Reims, -18% sur le Sillon Lorrain et -1% sur l'Eurométropole de Strasbourg).
  - **Les ventes à investisseurs** (105 unités) augmentent de +18% par rapport au T3 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 25% au T3 2025 à 32% au T3 2026.
  - **Les ventes à occupants** sont en recul de -18% avec 220 unités réservées au T3 2026.
- **L'offre commerciale,** avec 3 130 logements disponibles au T3 2026, est en baisse de -1% par rapport au T3 2025. Cette offre représente 23 mois de commercialisation contre 22,8 mois au T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est stable, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 478 à 493 logements, soit 16% du volume total.

- Par rapport au T3 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T3 2026 est stable. Il s'établit ainsi à 4 432 €/m². Le prix est en hausse sur le Grand Reims à 4 757 €/m² (+3%), sur le Sillon Lorrain à 4 451 €/m² (+13%), et de +2% sur l'Eurométropole de Strasbourg à 4 697 €/m².
- Ces chiffres reflètent l'activité des principales agglomérations. **Les situations sont très différenciées selon les territoires**.

* Observatoire FPI Grand-Est : Eurométropole de Strasbourg, Sillon Lorrain, Grand Reims

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bourgogne-Franche-Comté *

- Au T3 2026, sur Dijon Métropole (EPCI), les **mises en vente** sont en hausse de +71% (48 lots).
- Pour la Côte-d'Or, les autorisations de logements (tous types) baissent de -17% sur 12 mois (1 800 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +87,5% sur 12 mois (2 100 logements commencés) (Source État ici).
- Les **réservations nettes** (68 unités) sont en baisse de -16% au T3 2026 par rapport au T3 2025 sur Dijon EPCI. Seulement 6 réservations sont comptabilisées au T3 2026 sur Besançon EPCI.
  - **Les ventes à investisseurs** (21 unités) baissent de -53%. Leur part dans les ventes au détail passe de 56% au T3 2025 à 31% au T3 2026.
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +31% avec 47 logements réservés au T3 2026.
- **L'offre commerciale,** avec 256 logements disponibles au T3 2026, baisse de -32% par rapport au T3 2025 sur Dijon EPCI. Cette offre représente 12,1 mois de commercialisation contre 11,4 mois au T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -2% et celle en construction baisse de -56%. L'offre déjà livrée (stock dur) représente 38% du volume total.
- Par rapport au T3 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T3 2026 baisse de -0,6% sur Dijon EPCI, et s'établit à 3 768 €/m². Il est à 3 616 €/m² (-5,8%) à Besançon EPCI.

* Observatoire FPI de Bourgogne et de Franche-Comté : Dijon Métropole et Grand Besançon Métropole

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Centre-Val de Loire *

- Sur l'ensemble du périmètre de l'OCELOR, les **mises en vente** sont en baisse de -68% par rapport au T3 2025, avec 114 lancements commerciaux (-20% sur la Métropole de Tours, -74% sur la Métropole d'Orléans).
- Pour le Loiret, les autorisations de logements (tous types) baissent de -24,9% sur 12 mois (2 700 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -22% sur 12 mois (2 000 logements commencés) (Source État ici).

- Les **réservations nettes** (210 unités) sont en baisse de -18% par rapport au T3 2025 (-14% sur la Métropole de Tours, +28% sur la Métropole d'Orléans).
  - **Les ventes à investisseurs** (92 unités) baissent de -14%. Leur part dans les ventes au détail passe de 42% au T3 2025 à 44% au T3 2026.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -21% à 118 réservations nettes.

- **L'offre commerciale,** avec 1 573 logements disponibles à la fin du T3 2026, est en baisse de -20%. Cette offre représente 20,8 mois de commercialisation contre 23 mois au T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -41%, et celle en construction recule de -16%.
- Par rapport au T3 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en baisse de -0,8%. Il s'établit ainsi à 4 043 €/m² au T3 2026. Le prix du trimestre est à 4 215 €/m² (-6%) sur la Métropole de Tours, à 3 949 €/m² (-4%) sur la Métropole d'Orléans, et à 3 889 €/m² (+5%) sur la Métropole de Chartres.

* Observatoire OCELOR : Régions de Tours, Chartres et Orléans

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bretagne *

- Au T3 2026, les **mises en ventes** sont en hausse de +2% par rapport au T3 2025 avec 955 lancements commerciaux (-3% à Rennes Métropole).
- Les **réservations nettes** (850 unités) enregistrent une baisse de -9% par rapport au T3 2025 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (+3% à Rennes Métropole, et +25% à Brest Métropole).
  - **Les ventes à investisseurs** (298 unités) sont en hausse de +37% par rapport au T3 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 23% au T3 2025 à 35% au T3 2026.
  - **Les ventes à occupants,** avec 552 unités, sont en baisse de -23% par rapport au T3 2025.
- **L'offre commerciale,** avec 8 838 logements disponibles à la fin du T3 2026, est en hausse de +25% par rapport au T3 2025. Cette offre représente 27,7 mois de commercialisation contre 22 mois au T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +41%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 319 à 460 logements, soit 6% du volume total.
- Par rapport au T3 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T3 2026 en Bretagne est en baisse de -3,1%, et s'établit à 4 537 €/m². Il est en hausse de +1% à Rennes Métropole (4 685 €/m²), et de +17% à Brest Métropole (4 949 €/m²).

* Observatoire OREAL : Régions de Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, St Brieuc, St-Malo et Vannes

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ PACA – Côte d'Azur *

- Les **mises en vente** du T3 2026 augmentent de +7% par rapport au T3 2025 (402 lancements commerciaux). À Nice Côte d'Azur Métropole, l'offre nouvelle est en hausse de +6% par rapport au T3 2025.
- Pour les Alpes-Maritimes, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +21,3% sur 12 mois (5 200 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -10,9% sur 12 mois (3 600 logements commencés) (Source État ici).
- **Les réservations nettes au détail** sont en hausse de +7% par rapport au T3 2025 (335 logements). Sur Nice Côte d'Azur Métropole, les réservations sont en hausse de +17% par rapport au T3 2025.
  - **Les ventes à investisseurs** (108 unités au T3 2026) sont en hausse de +37% par rapport au T3 2025. Leur part dans les ventes au détail est de 25% au T3 2025 contre 32% au T3 2026.
  - **Les ventes à destination des propriétaires occupants** baissent de -3% par rapport au T3 2025, avec 227 unités réservées.
- Les **ventes en bloc** (26 logements au T3 2026) sont en baisse de -93% par rapport au T3 2025. Ces ventes sont à parts égales à destination des bailleurs sociaux et des acteurs du LLI.
- **L'offre commerciale** est en hausse de +13% par rapport au T3 2025, avec 2 288 lots disponibles au T3 2026. Elle représente 18,1 mois de commercialisation, contre 19,3 mois au T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +63%, alors que celle en construction baisse de -16%.
- **Le prix de vente moyen** est en baisse de -8,3% dans le périmètre de l'OIH au T3 2026 par rapport au T3 2025. Il s'établit à 7 551 €/m² (habitable, hors parking). Il est en baisse de -4% sur Nice Côte d'Azur Métropole (7 263 €/m²).

* Observatoire OIH

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ PACA – Territoire de Provence *

- Au T3 2026, **les mises en vente** baissent de -40% par rapport au T3 2025, avec 146 lancements commerciaux.
- Pour les Bouches-du-Rhône, les autorisations de logements (tous types) baissent de -16,4% sur 12 mois (8 900 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +24,7% sur 12 mois (9 100 logements commencés) (Source État ici).

- **Les réservations nettes,** avec 215 unités, sont en baisse de -25% par rapport au T3 2025 sur le territoire de la Provence avec de fortes disparités.
  - **Les réservations à investisseurs** ont enregistré une hausse de +22% au T3 2026, avec 62 logements. Leur part dans les ventes au détail représente 29% au T3 2026 contre 18% au T3 2025.
  - **Les ventes à occupants**, avec 153 unités réservées au T3 2026, sont en baisse de -35% par rapport au T3 2025.
- **L'offre commerciale**, qui compte 1 736 logements disponibles à la fin du T3 2026, est en baisse de -2% par rapport au T3 2025. Cette offre représente 17,5 mois de commercialisation au T3 2026, contre 13,9 mois au T3 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -10%, et celle en construction de -3%.
- Par rapport au T3 2025, **le prix de vente moyen des logements collectifs** réservés en TVA à 20% en Provence, hors parking, est en hausse de +2,3% et s'établit à 5 137 €/m² au T3 2026. Il est en baisse de -1,1% sur Aix-Marseille Métropole (5 032 €/m²).

* Observatoire OIP : Territoire Provence : Bouches du Rhône, Aire Avignonnaise, Aires Urbaines des Alpes et Var

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Nouvelle Aquitaine *

- Au T3 2026, l**es mises en vente** sont de 166 nouveaux logements lancés.
- Pour la Gironde, les autorisations de logements (tous types) baissent de -18,7% sur 12 mois (11 200 autorisations) à la fin du T3 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +26,3% sur 12 mois (10 900 logements commencés) (Source État ici).

- Au T3 2026, **les réservations nettes au détail** s'établissent à 577 unités (dont 190 sur Bordeaux Métropole, 91 sur la CA du Pays basque et 34 sur la CA de La Rochelle).
  - 93 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées (33 sur Bordeaux Métropole, 7 sur la CA du Pays Basque et 6 sur la CA de la Rochelle). Cela représente 16% des réservations au détail.
  - **Les réservations à destination des propriétaires occupants** s'établissent à 419 unités (dont 63 sur Bordeaux Métropole, 28 sur la CA du Pays basque et 18 sur la CA de La Rochelle).
  - Pour 11% des logements réservés, la destination n'est pas renseignée.
- **L'offre commerciale de logements** est de 3 642 logements disponibles à la fin de ce trimestre (1 688 sur Bordeaux Métropole, 322 sur la CA du Pays Basque et 273 sur la CA de la Rochelle). Cette offre représente 19,3 mois de stock. L'offre déjà livrée (stock dur) représente 11 % du volume total.
- **Le prix moyen** trimestriel s'établit à 4 845 €/m² au T3 2026 (habitable, en libre et hors parking) sur la région. Sur la même période, il est de 4 163 €/m² sur Bordeaux Métropole, de 4 622 €/m² sur la CA de La Rochelle et de 4 529 €/m² sur la CA du Pays Basque.

* Observatoire OISO : Bordeaux-Métropole, CA du Bassin d'Arcachon, CA de Pau, secteur Bayonne-Anglet-Biarritz et CA de La Rochelle

Note méthodologique

Note méthodologique

Le marché français de la promotion immobilière est composé de **80 aires de marché** (données 2009). Ces aires se répartissent dans les régions FPI en :

- **18 marchés métropolitains** (> 1000 ventes/an),
- **60 aires de marché** (< 1000 ventes/an).

L'Observatoire FPI, sur les données trimestrielles remontées par les différents observatoires régionaux, couvre :

- **15 marchés métropolitains observés**, soit 70 % des ventes nationales de logements neufs en 2011 (64% en 2010),
- **16 aires de marché**, représentant 12 % des ventes nationales pour 2011 (11 % en 2010).

L'Observatoire FPI, sur les données trimestrielles, couvre ainsi environ **90 % des ventes nationales** en 2015 (80 % en 2011).

Les marchés métropolitains observés représentent 88 % des marchés observés, tandis que les marchés secondaires représentent 12 % des observations.

Note méthodologique

Champs d'étude	▪ Ventes de logements au détail (occupants et investisseurs) ▪ Ventes de logements en bloc (comptabilisées séparément, trimestriellement ou annuellement), comptabilisées à la date du compromis de vente
Zones géographiques observées	Cf. Zone de couverture de l'Observatoire (page suivante)
Ventes	▪ Suivi des ventes brutes (avant désistement) et des ventes nettes (après désistement) ▪ Désistements affectés sur la période où ils se sont produits : Ventes Nettes (N) = Ventes Brutes (N) - Désistements (N) ▪ Offre de fin de période (N) = Offre de la période (N-1) + Mises en Vente (N) - Ventes Nettes (N) - Abandons (N)
Mises en ventes	▪ Logement mis en vente pendant la période étudiée (mensuellement ou trimestriellement). Les mises en vente sont nettes des retraits d'opérations connues durant le trimestre afin qu'une opération ne soit pas lancée et retirée sur la même période.
Offre	▪ Ajout de lots : mise en vente de logements supplémentaires sur une tranche déjà existante ▪ Modification de la répartition du bien (ex : un studio et un 2 pièces transformés en 3 pièces) ▪ Retrait total ou partiel du lot (une partie ou la totalité des logements restants sont retirés de la vente) ▪ Fusion des tranches, au cas par cas (alors que le programme comporte 2 tranches, une seule est comptabilisée) ▪ Sont retirés de l'offre : – Les logements mis en location partielle – Les logements dont le suivi est arrêté – Les ventes en blocs ou totales – Les logements faisant l'objet d'une suspension de la commercialisation (et réintégrés lorsque la commercialisation reprend)
Prix	▪ Prix de vente moyen au m² habitable des logements collectifs réservés (TVA au taux normal)
Communication des données	▪ 30 du mois suivant le trimestre

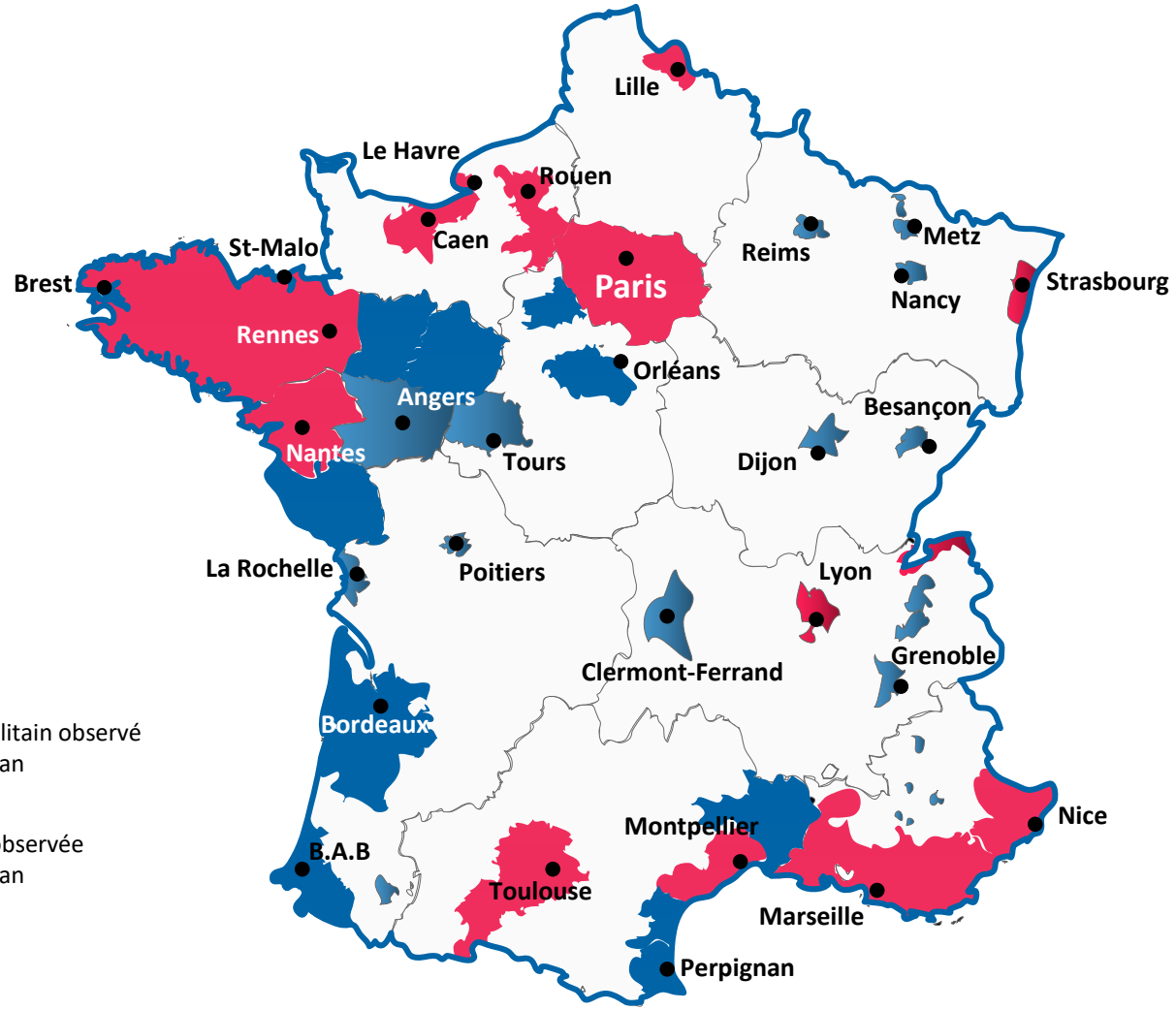
Lexique

Logements neufs	▪ Les logements pris en compte dans l'Observatoire sont vendus soumis à la TVA, en vente en état futur d'achèvement (VEFA), en cours de construction ou achevés (moins de 5 ans et non encore occupés). Les réhabilitations à neuf sont comptabilisées.
Mises en vente (ou lancements commerciaux)	▪ Les logements nouveaux sont mis en commercialisation durant la période étudiée (le promoteur propose des logements et accepte des réservations).
Ventes (ou réservations nettes)	▪ Les logements sont vendus à la signature du contrat de réservation avec un premier versement. Les ventes sont nettes de désistements de la part des clients.
Vente en bloc	▪ Le programme de logements est vendu, en tout ou partie, soit à des bailleurs sociaux, soit à des acteurs du logement intermédiaire (TVA 10%), soit à des investisseurs institutionnels (banques, assurances, fonds de pension,…).
Résidences avec services	▪ Il s'agit de logements meublés qui proposent différents services (accès sécurisé, accueil, services de ménage ou médicalisés...). Ces résidences s'adressent aux seniors, aux étudiants, aux touristes et voyageurs d'affaires.
Vente au détail des logements ordinaires	▪ Les logements sont vendus en accession à la propriété à une personne physique, destinés, soit à l'occupation personnelle, soit à la location. Les programmes vendus aux investisseurs institutionnels (ventes en bloc) et les résidences avec services sont donc exclus de ce champ.
Offre commerciale des logements ordinaires	▪ Il s'agit des logements disponibles à la vente à la fin d'une période donnée. Cette offre se répartit entre les logements sur plan (avant la mise en chantier), en construction (entre la date de mise en chantier et la date de livraison) et ceux livrés (encore disponibles après livraison du programme). Seules les tranches des programmes mises en vente sont comptabilisées.
Délai d'écoulement	▪ Il s'agit du rapport entre l'offre commerciale en fin de période et le rythme mensuel moyen des ventes. Ce délai théorique représente les mois nécessaires à l'écoulement complet de l'offre commerciale à une date fixe.
Prix des logements	▪ Le prix au m² habitable des ventes (collectifs,…) est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours de la période concernée.

Couverture de l'Observatoire

Maîtres d'Œuvre	Chambres FPI	Observatoires	Zones géographiques
Adéquation	**Bretagne**	OREAL	- Totalité de la région Bretagne
	Centre Val de Loire	OCELOR	- Chartres, Orléans et Tours (EPCI et région de)
	Normandie	OLONN	- Caen, le Havre, Rouen (EPCI et région de) et région Cœur Côte Fleurie
	Pays de la Loire	OLOMA	- Loire Atlantique (dont Nantes Métropole et Saint-Nazaire), Maine-et-Loire (dont le SCOT d'Angers), Mayenne, Sarthe et Vendée
	Occitanie-Méditerranée	Aude Pyrénées Orientales Hérault Gard	- Narbonne (région de) - Perpignan (région de) et Pays Pyrénées-Méditerranée - Montpellier, Béziers, Sète (EPCI et région de), - Nîmes, Alès, Uzès (EPCI et région de)
	Occitanie-Toulouse	OBSERVER	- Toulouse (AU)
	Auvergne	ŒIL	- Clermont Ferrand, Issoire, Riom (EPCI et région de)
CAPEM	**Île-de-France**	Île-de-France	- Île-de-France
	Nouvelle-Aquitaine	OISO	- Bordeaux (EPCI et région de), Bassin d'Arcachon - Bayonne, Biarritz, Anglet - EPCI de La Rochelle - EPCI de Pau
CECIM	**Alpes**	Isère et deux Savoie	- EPCI de Grenoble, Chambéry, Annecy, Annemasse, Aix-les-Bains, Pays Voironnais, Pays du Grésivaudan, Chablais, pays du Mont Blanc, Pays de Gex
	Grand Est	Strasbourg Metz / Thionville Reims	- Eurométropole de Strasbourg - Metz/Thionville (Agglo de) et Nancy Métropole - Reims (EPCI)
	Bourgogne Franche-Comté **Lyon**	Dijon / Besançon Lyon	- Dijon Métropole - Grand Besançon Métropole - Agglomération de Lyon (Grand Lyon, Est Lyonnais, Pays de L'Arbresle, Pays de l'Ozon, Vallée du Garon, Nord-Isère, Agglomération de Vienne, Plaine de l'Ain, Dombes, Vallons du lyonnais, Agglomération de Villefranche)
	Hauts de France	Nord	- Scot de Lille, agglo. de Dunkerque, Douai, Valenciennes, Cambrai, Avesnes-sur-Helpe, Arras, Lens, Béthune, Montreuil, Saint-Omer, Boulogne, Calais et Arras
	Provence	OIP	- Aire Avignonnaise - Aire Toulonnaise et Moyen Var - Aires Urbaines des Alpes - Aire Var Est - Bouches du Rhône : aire marseillaise, aire aixoise, aire ouest de Bouches du Rhône
Adéquation	**Côte d'Azur, Corse**	Côte d'Azur, Corse	- Nice-Côte d'Azur, Corse

Zone de couverture de l'Observatoire*



* En 2025

OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36
s.mazoyer@fpifrance.fr
@fpi_fr

FRANCE
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS